



COMMUNE DE JONQUIÈRES (34725)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



URBANISME ET TERRITOIRES

Juin 2011

42, AVENUE SAINT-LAZARE • RÉSIDENCE LE MAIL - BÂT. 1 - APPT 76 • 34000 MONTPELLIER
TÉL./ FAX : 04.67.41.05.59 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

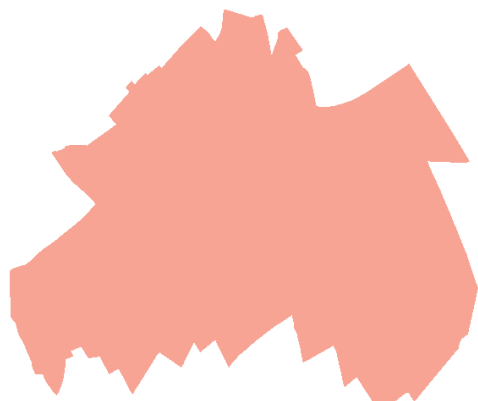
COMMUNE DE JONQUIÈRES
(34725)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT

ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le PADD : un document stratégique.....	3
1. Valoriser l'environnement et le paysage, acteurs du cadre de vie.....	5
2. Proposer un développement urbain de qualité.....	7
2.1 Le POS à revisiter.....	8
2.2 Habiter Jonquières demain : une consommation d'espace à maîtriser et rationaliser.....	9
2.3 Agir sur les formes urbaines.....	11
3. Hiérarchiser et améliorer la circulation et le stationnement.....	13
4. Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale.....	15
5. Valoriser le potentiel touristique de la commune.....	17

LE PADD : UN DOCUMENT STRATEGIQUE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, expose les choix de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic introduit le rapport de présentation : son élaboration s'appuie sur une large concertation avec les acteurs institutionnels (élus et Personnes Publiques Associées).

Aménagement de l'espace, prise en compte de l'environnement dans une perspective de développement durable, développement démographique et économique, équilibre social de l'habitat, politique de transports, création ou renforcement des services et création d'équipements structurent le projet communal pour les années avenir.

La valeur réglementaire de ces orientations constitue un cadre de référence qui inspire la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.

Les orientations générales du PADD du Plan Local d'Urbanisme ont une portée juridique. Elles doivent :

- assurer la mise en œuvre des objectifs fixés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (équilibre entre renouvellement et développement urbain, diversité des fonctions urbaines, consommation économe et équilibrée des espaces naturels...)
- concerner l'ensemble du territoire communal,
- définir l'évolution future du PLU.

Une démarche participative pour un projet compris et partagé

Du diagnostic dynamique au document stratégique - le PADD -, la méthodologie mise en œuvre privilégie la participation des acteurs institutionnels, des Personnes Publiques Associées pour que les orientations et les actions qui en résulteront répondent au plus près aux aspirations de la population. La prise en compte des atouts et contraintes spécifiques au territoire, des lois et règlements qui s'imposent au document d'urbanisme communal, des capacités financières et fiscales de la commune, du nouveau cadre intercommunal contribue à un projet compris, partagé et compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

La phase d'élaboration du diagnostic a permis de définir un cadre pour des orientations dont l'objectif est la valorisation et le développement du territoire communal. La méthodologie participative qui a guidé la démarche s'inscrit dans la perspective du développement durable afin que les orientations soient appropriées et que soit favorisée leur mise en œuvre.

À partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, il a été définie une stratégie conjuguant développement, aménagement et valorisation du cadre de vie. Cette stratégie s'articule autour d'orientations transversales qui trouveront leur traduction dans les documents graphiques (le zonage) et les dispositions réglementaires afférentes. De cette cohérence entre le projet et la règle résultera un document d'urbanisme privilégiant le projet aux seules logiques foncières.



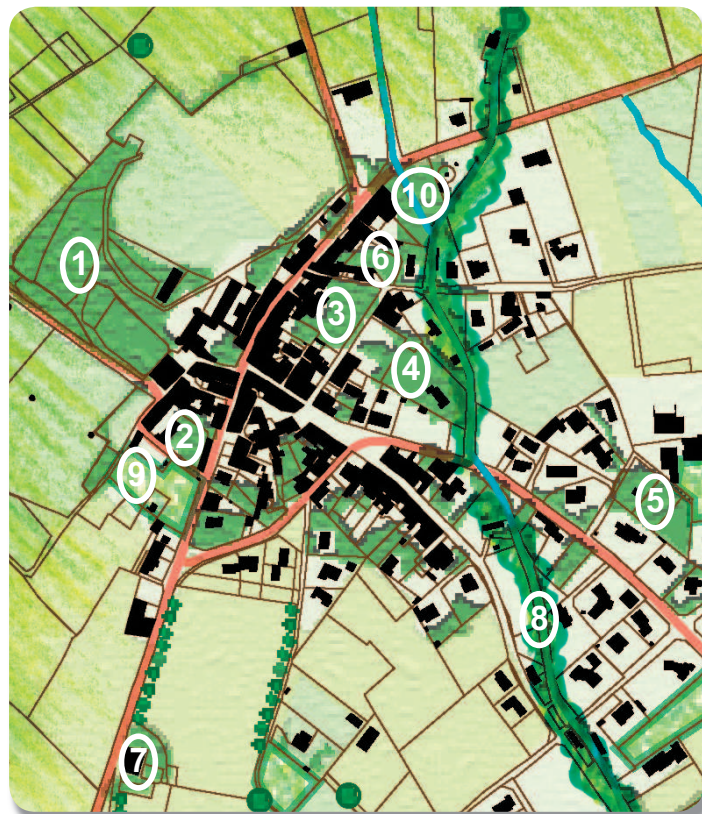
Ces orientations constituent l'économie générale du document. Lorsque la commune souhaitera modifier son PLU, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faudra engager une procédure de révision simplifiée ou de révision complète.

1. VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, ACTEURS DU CADRE DE VIE



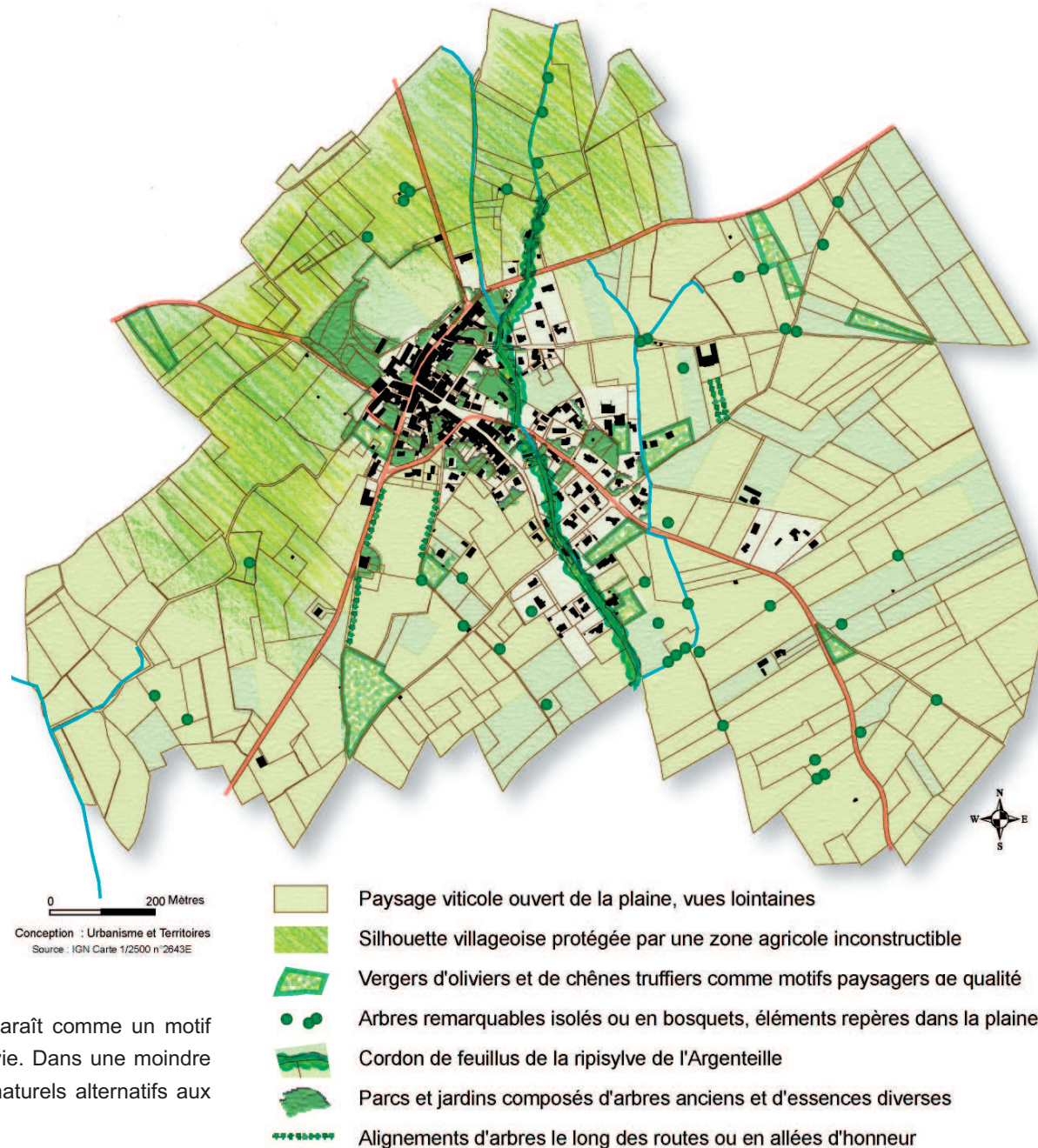
Préserver et valoriser l'écrin vert du village et les richesses naturelles et paysagères



- | | |
|---------------------|--|
| 1 - Parc du Château | 6 - Parc Alric |
| 2 - Parc Neyrac | 7 - Parc Loforte |
| 3 - Parc Billet | 8 - Ripisylve de l'Argenteille |
| 4 - Parc Petit | 9 - Oliveraies autour de la Chapelle de Neyrac |
| 5 - Parc Jullien | 10 - Parc du château d'eau |

Au cœur de la plaine agricole, la trame végétale du village apparaît comme un motif paysager unique et très valorisant du cadre bâti et du cadre de vie. Dans une moindre mesure, elle est vectrice de biodiversité en offrant des habitats naturels alternatifs aux espaces agricoles.

La stratégie consiste à préserver et valoriser la trame végétale urbaine et les éléments arborés et arbustifs présents dans les espaces agricoles.



2. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ

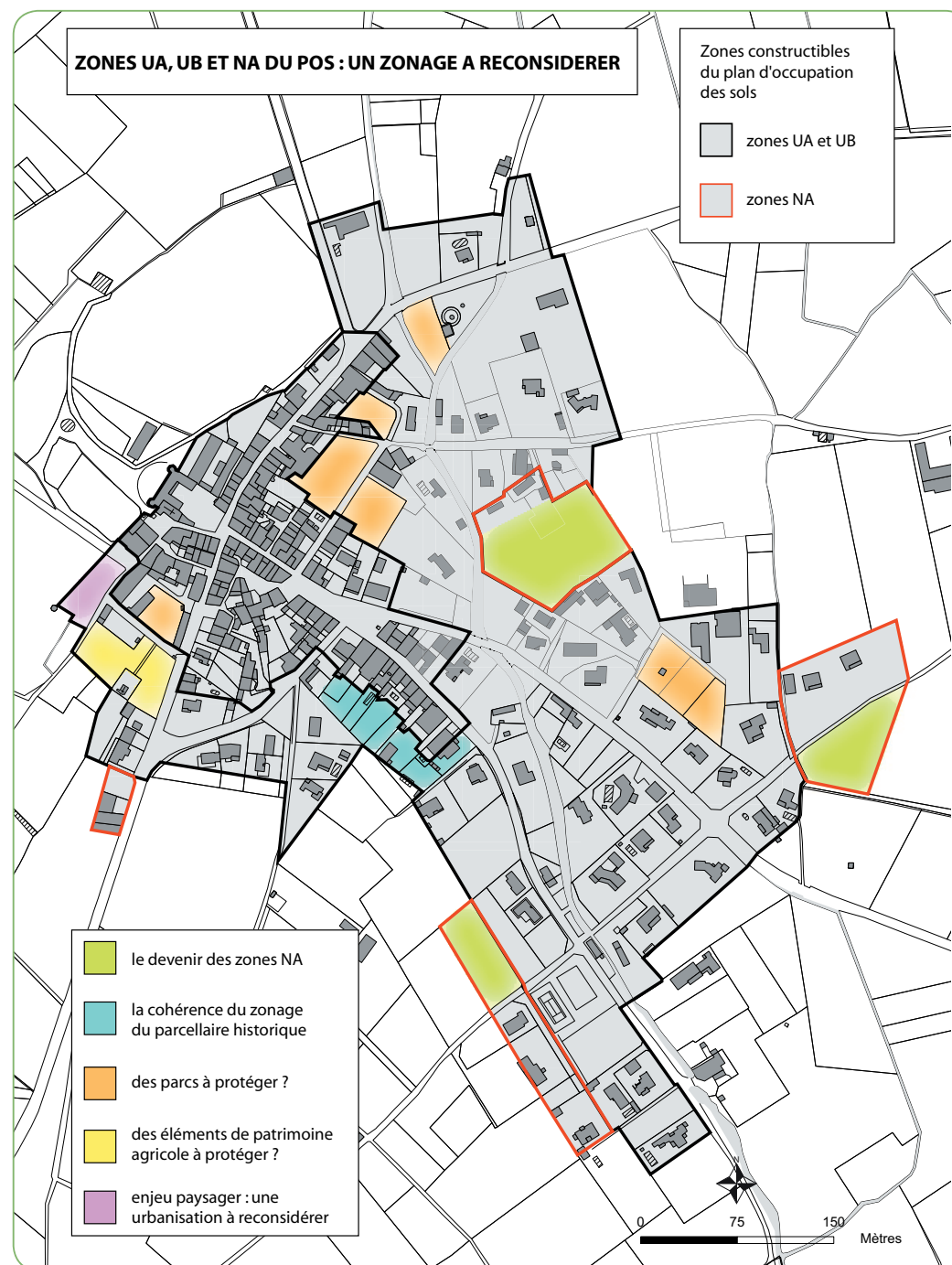


2.1 Le POS à revisiter

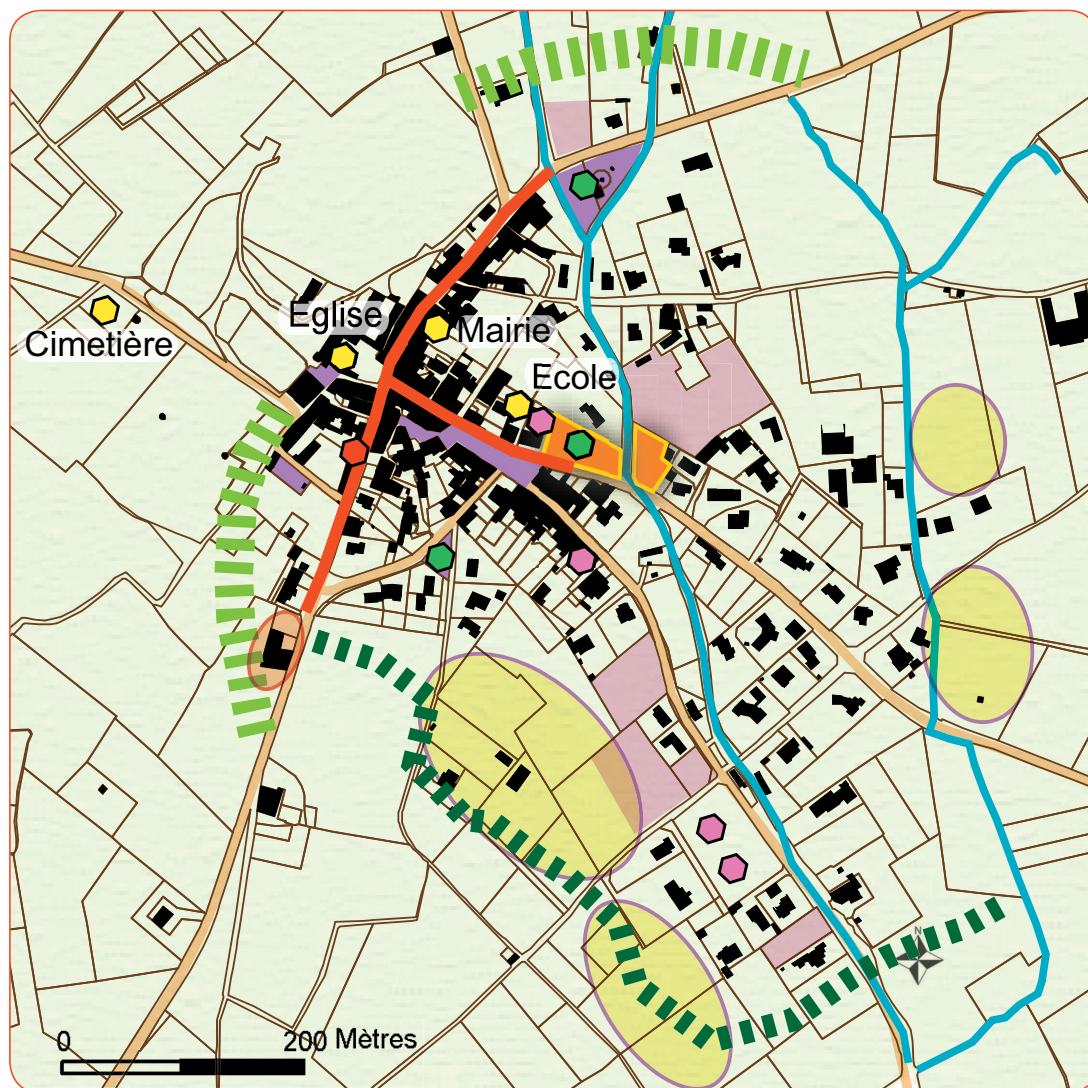
La capacité résiduelle du POS est estimée à 2,57 ha en zone UB et à 1,16 ha en zone NA.

La capacité résiduelle de la zone UB n'est pas constituée uniquement de dents creuses mais correspond à des espaces qui ont un usage et un intérêt bien particulier comme des parcs privés remarquables et autres espaces publics qui réduisent cette capacité de près de 50 %.

Revisiter le zonage reviendra donc à reconsidérer des secteurs où le zonage et/ou le règlement pourront être revus pour une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et urbains et des risques naturels.



2.2 Habiter Jonquières demain : une consommation d'espace à maîtriser et rationaliser



-  Urbanisation historique en T
-  Potentiel de développement futur où les formes urbaines sont à définir
-  Potentiel de renouvellement urbain dans le bâti ancien
-  Dents creuses, capacité résiduelle du POS en zones UB et NA
-  Arrêt de l'urbanisation au nord et à l'ouest du village
-  Limite sud du village floue à définir
-  Equipements, services publics, jardins aires de jeux existants
-  Espaces publics de part et d'autre de l'Argenteille à réaménager
-  Espaces publics existants

Mettre en adéquation l'offre résidentielle et les perspectives démographiques

La création de nouvelles unités d'habitations permettra d'accompagner la croissance démographique et de contenir l'effet de desserrement. Le Plan Local d'Urbanisme propose de se projeter à l'horizon 10 ans (2020) : au vu des projections démographiques établies dans le diagnostic, ce sont 47 résidences principales qu'il conviendrait de réaliser pour l'accueil de 57 résidents nouveaux et contenir le desserrement des ménages (28 pour la croissance et 19 pour le desserrement).

Encourager le renouvellement urbain

Le nombre de logements vacants a augmenté de façon significative entre 1999 et 2007 (de 10 à 18). Une mobilisation des outils d'urbanisme de type OPAH à l'échelle intercommunale pourrait inciter les propriétaires à intervenir sur ce bâti. Il reste cependant hypothétique de mesurer le potentiel de remise sur le marché de ces habitations tant les situations sont diverses (successions, rétention, ...). Est posé l'objectif que la vacance absorbe 10% des besoins en logements (soit 4 à 5 logements actuellement vacants).

Il s'agit également de se saisir des principaux secteurs qui constituent la capacité résiduelle des zones constructibles du POS, dans la mesure où ils correspondent au parti général d'aménagement et répondent aux critères posés pour les ouvertures à l'urbanisation.

Proposer des extensions urbaines cohérentes

Les extensions urbaines peuvent prendre place en divers lieux. Des critères d'ouverture à l'urbanisation ont été définis afin de définir le parti général d'aménagement :

- respecter la silhouette villageoise,
- préserver les motifs paysagers remarquables,
- prendre en compte les formes urbaines et leur densité,
- maintenir le caractère rural de la commune et son petit patrimoine,
- préserver le potentiel agronomique du territoire d'une urbanisation non maîtrisée,
- prendre en compte les déplacements.

Définir des limites d'urbanisation

- À l'ouest et au nord, l'urbanisation en épaisseur sera stoppée pour garder la forme originale de l'urbanisation historique en T et l'alignement fort des maisons le long de la Grand Rue.
- Au sud, aucun élément construit ou naturel ne peut servir de support pour limiter l'urbanisation, cette limite mérite d'être réfléchie.

Favoriser une offre en logement diversifiée

L'attractivité de la commune repose aussi sur la diversité de l'offre en logement et sur son adéquation avec la demande. Dans un contexte de vieillissement de la population et d'augmentation du nombre des familles monoparentales et recomposées, il conviendra d'agir sur la typologie de l'habitat, le parc actuel étant mal adapté au contexte (sur 160 résidences principales, 80 % possèdent 4 pièces ou plus).

Il s'agit également de mettre en oeuvre une politique de diversification de l'habitat pour agir sur les modes d'habiter (accession propriété, primo-accession, location, logements aidés) favorable à une mixité sociale et générationnelle. En terme d'habitat, le projet communal prend en compte les objectifs chiffrés du Programme Local de l'Habitat qui prévoit à l'horizon 2013 la création de 18 logements sur la commune de Jonquières dont 25% de logements sociaux.

La diversification de l'offre en logement sera obtenue notamment par action concertée et cohérente sur les formes urbaines à mettre en oeuvre dans les extensions de l'urbanisation.

2.3 Agir sur les formes urbaines

Du centre historique aux quartiers contemporains, trois formes urbaines se sont développées.

Forme urbaine 1 : qualifie l'habitat du centre historique

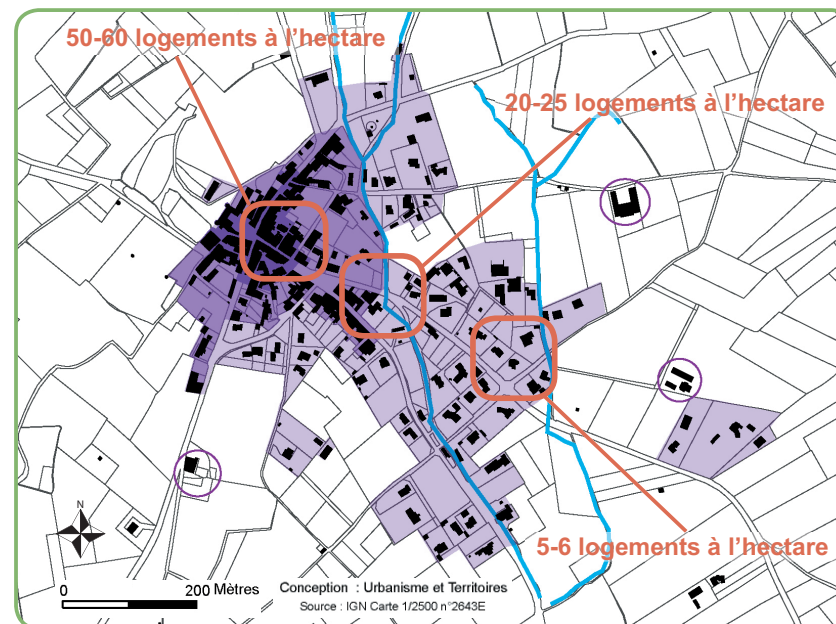
Il s'agit d'un habitat dense composé de maisons de village de type R+1, R+2, pouvant contenir plusieurs logements. La densité est de l'ordre de 50 à 60 logements à l'hectare.

Forme urbaine 2 : qualifie un habitat individuel groupé

Cet habitat est relativement dense : il est composé de maisons individuelles mitoyennes. Il se situe aussi bien dans le centre historique que dans les extensions contemporaines. La densité est de l'ordre de 20-25 logements à l'hectare (hors espaces de fonctionnalité tels que espaces publics/verts, aires de stationnement).

Forme urbaine 3 : qualifie l'habitat individuel hors opération

Cet habitat est peu dense : il est composé de maisons individuelles construites sans ordre particulier (alignement, exposition ...) sur une parcelle. Ce type d'habitat s'est développé dans les années 1960 - 2000. Il constitue le mode majoritaire des extensions urbaines contemporaines.



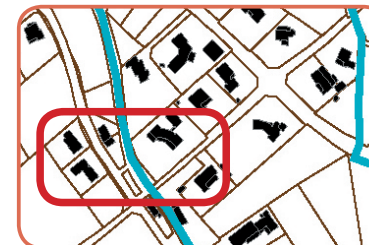
*Forme urbaine 1 :
habitat groupé*



*Forme urbaine 2 :
habitat individuel groupé*



*Forme urbaine 3 :
habitat individuel hors opération*



Une offre diversifiée en logement nécessite la mise en oeuvre de diverses formes urbaines : leur localisation s'inscrit dans une perspective de valorisation du village et de réponse aux objectifs en terme de logement et d'habitat.

Les hypothèses de répartition des formes urbaines établies dans le diagnostic permettent d'orienter le parti général d'aménagement. Compte tenu de la localisation des sites pressentis pour l'extension des zones résidentielles, la forme 1 semble mal adaptée en terme de cohérence urbaine et paysagère. Une répartition entre la forme urbaine 2 et la forme urbaine 3 est organisée, la forme 2 étant privilégiée dans la réponse quantitative aux besoins en logements.

Forme urbaine 2 : un habitat individuel groupé

Elle sera mise en oeuvre sur le site ouvert à l'urbanisation le plus important en terme de superficie. La réalisation d'une opération d'ensemble paraît particulièrement opportune pour l'aménagement de ce secteur de 1,86 ha et propice à un habitat groupé. Les orientations d'aménagement définies pour le secteur et les dispositions réglementaires permettent d'orienter et de maîtriser la forme urbaine du futur quartier mais aussi son intégration au fonctionnement général de la commune. Elle permettra de répondre à environ 2/3 des besoins en logements estimés.

La mise en oeuvre de l'opération ne pourra intervenir avant que la nouvelle station d'épuration soit opérationnelle (horizon 2012/2013) afin de rationaliser l'extension en la calibrant avec les ressources et équipements de la commune.

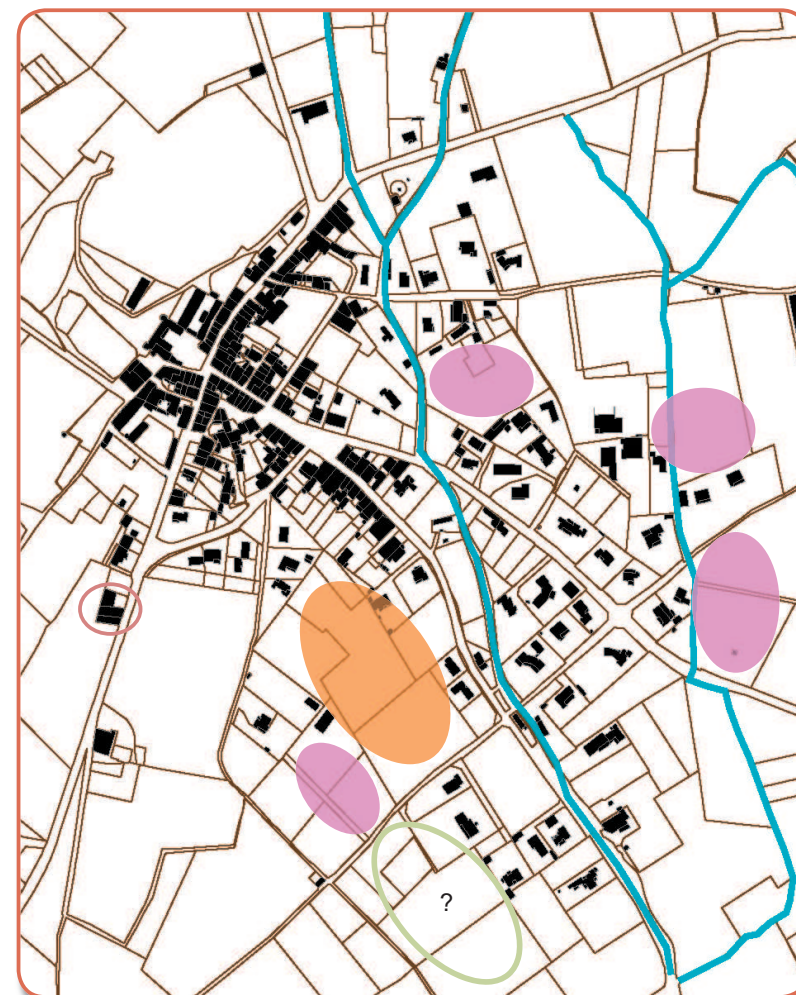
Forme urbaine 3 : un habitat individuel hors opération

Elle sera mise en oeuvre dans des poches de plus faible superficie, en continuité des espaces résidentiels où domine déjà cette forme.

Elle permettra de répondre à environ 1/3 des besoins en logements estimés.

Forme à déterminer : la réserve foncière

Une réserve foncière est délimitée au sud du village, en continuité d'un quartier en développement. Elle sera ouverte à l'urbanisation suite à une modification préalable du plan local d'urbanisme, en cas de besoins fonciers supplémentaires. La modification aura notamment pour objet de définir les modalités d'urbanisation de la zone et de déterminer la forme urbaine du futur quartier au vu de la diversité de l'offre existante et de la demande en logements.

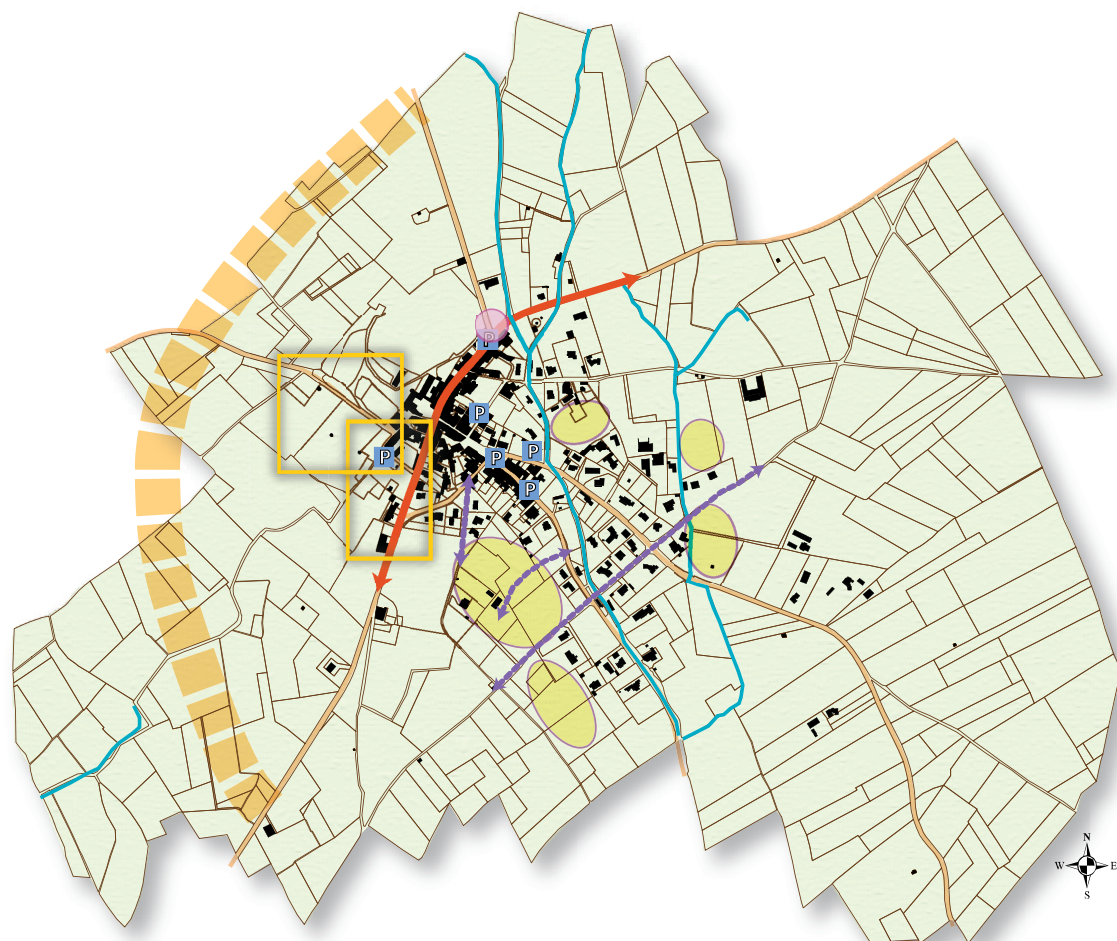


- FORME URBAINE 2 : HABITAT INDIVIDUEL GROUPE
- FORME URBAINE 3 : HABITAT INDIVIDUEL HORS OPERATION
- ? FORME URBAINE A DETERMINER

3. HIÉRARCHISER ET AMÉLIORER LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

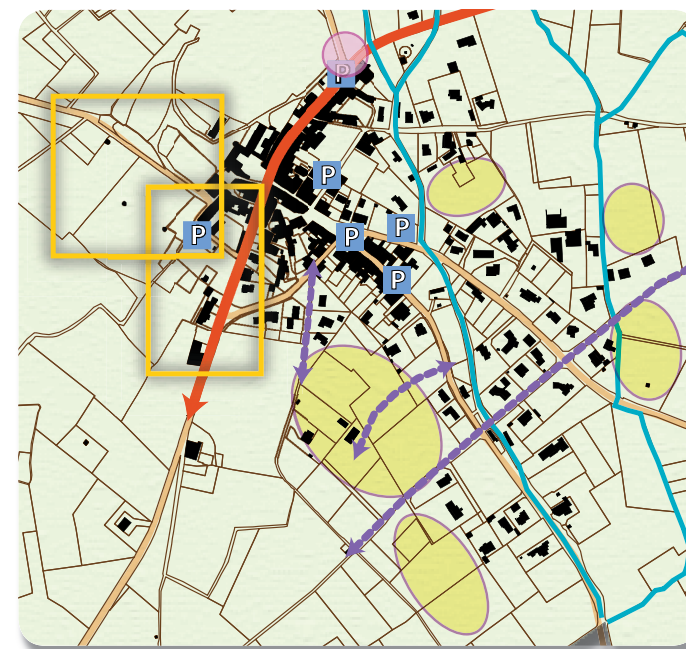


Hierarchiser et améliorer la circulation et le stationnement



0 200 Mètres
Conception : Urbanisme et Territoires
Source : cadastre actuel

-  Fuseau d'étude probable du tracé de la déviation ouest du village
-  Traversée du village à requalifier pour lui redonner sa fonction de rue
-  Articulation urbaine en entrée nord du village à embellir
-  Sites pressentis pour l'extension du village
-  Liaisons à prévoir/requalifier pour desservir les futures extensions urbaines
-  Entrées de village sensibles avec des éléments remarquables à préserver
-  Parkings et lieux de stationnement concentrés dans le centre historique



La traversée du village à requalifier

- la déviation du village projetée permettra de mieux organiser la qualité des déplacements dans le village
- la requalification de la Grand Rue permettra de redonner à cette voie un vrai statut d'espace public

Des liaisons de qualité à prévoir pour relier les futures extensions vers les lieux de vie du village

- des emplacements réservés pour élargir les voies de desserte
- aménager des circulations douces à certains endroits stratégiques afin de sécuriser les déplacements des habitants et limiter l'usage de la voiture particulière

Le stationnement : une nécessaire organisation

- penser le stationnement dans les futures extensions.

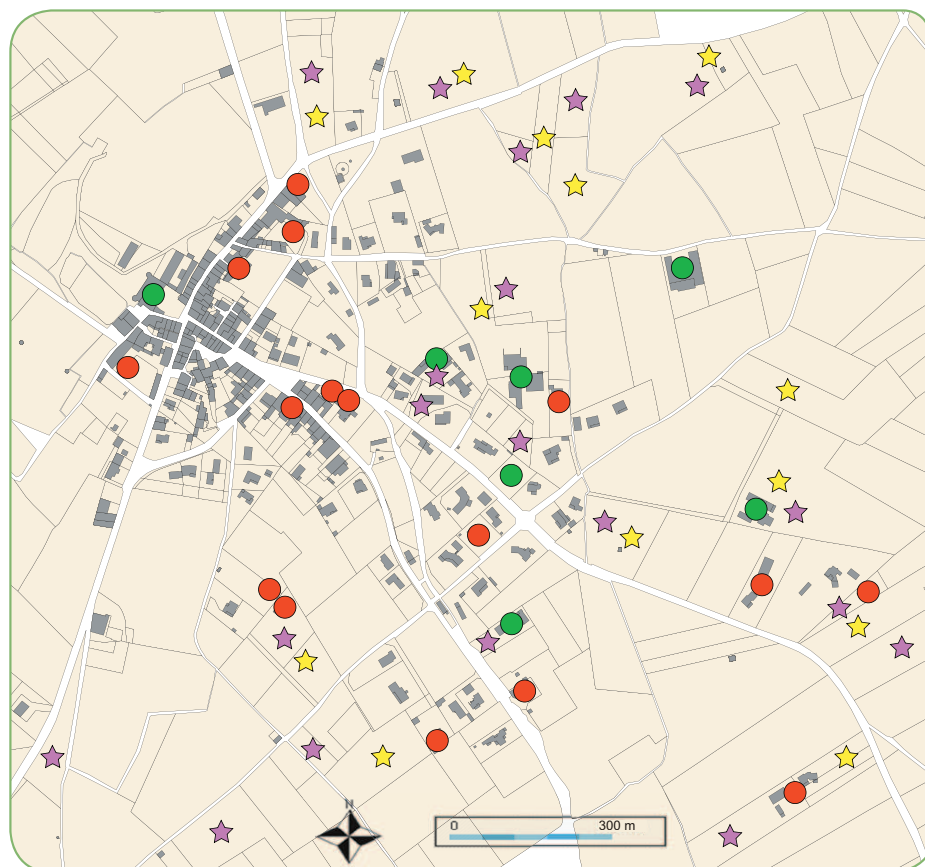
Les transports en commun

- repositionner l'arrêt de bus en lien avec son usage (école)
- soutenir le projet d'amélioration de la desserte en transports collectifs menée par le CG 34 pour relier les bourgs centres et Montpellier

4. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE, PILIER DE L'ÉCONOMIE LOCALE



Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale

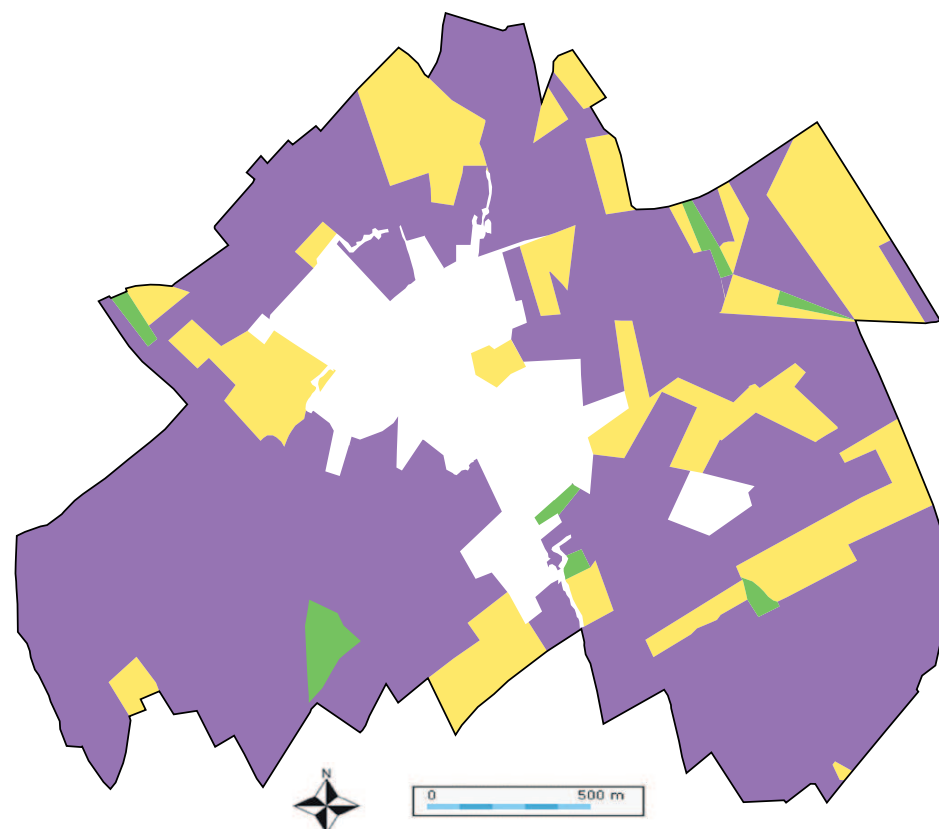


Une densité à l'image de la dynamique agricole

- Siège d'exploitation et/ou habitation de l'exploitant
- Siège d'exploitation avec cave viticole
- ☆ Projet de bâtiment agricole
- ☆ Projet d'habitation

L'agriculture, et en particulier la viticulture, constitue la composante principale de la dynamique économie jonquiéroise. La stratégie de soutien à l'agriculture consiste à :

- préserver le potentiel agronomique du territoire contre une consommation foncière irraisonnée, le mitage et les pollutions des espaces agricoles,
- garantir la pérennité des exploitations agricoles en favorisant leur développement et la diversification des activités agricoles et connexes.



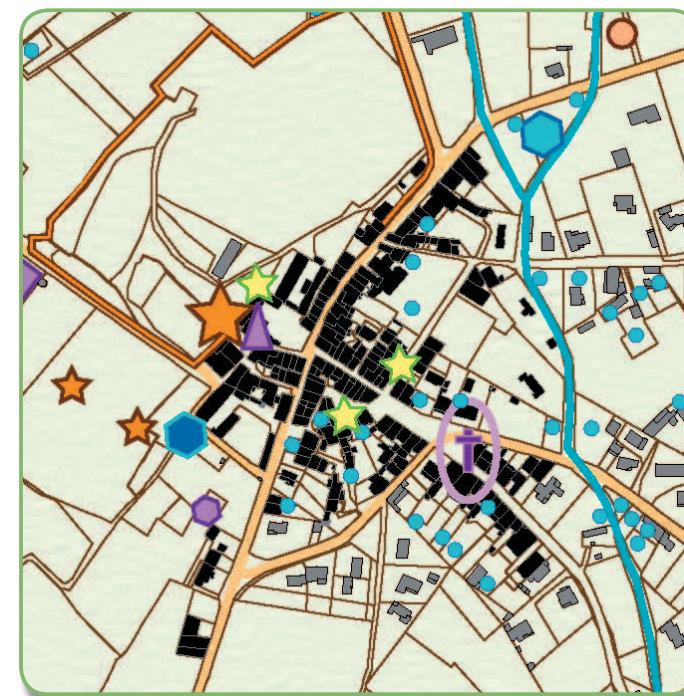
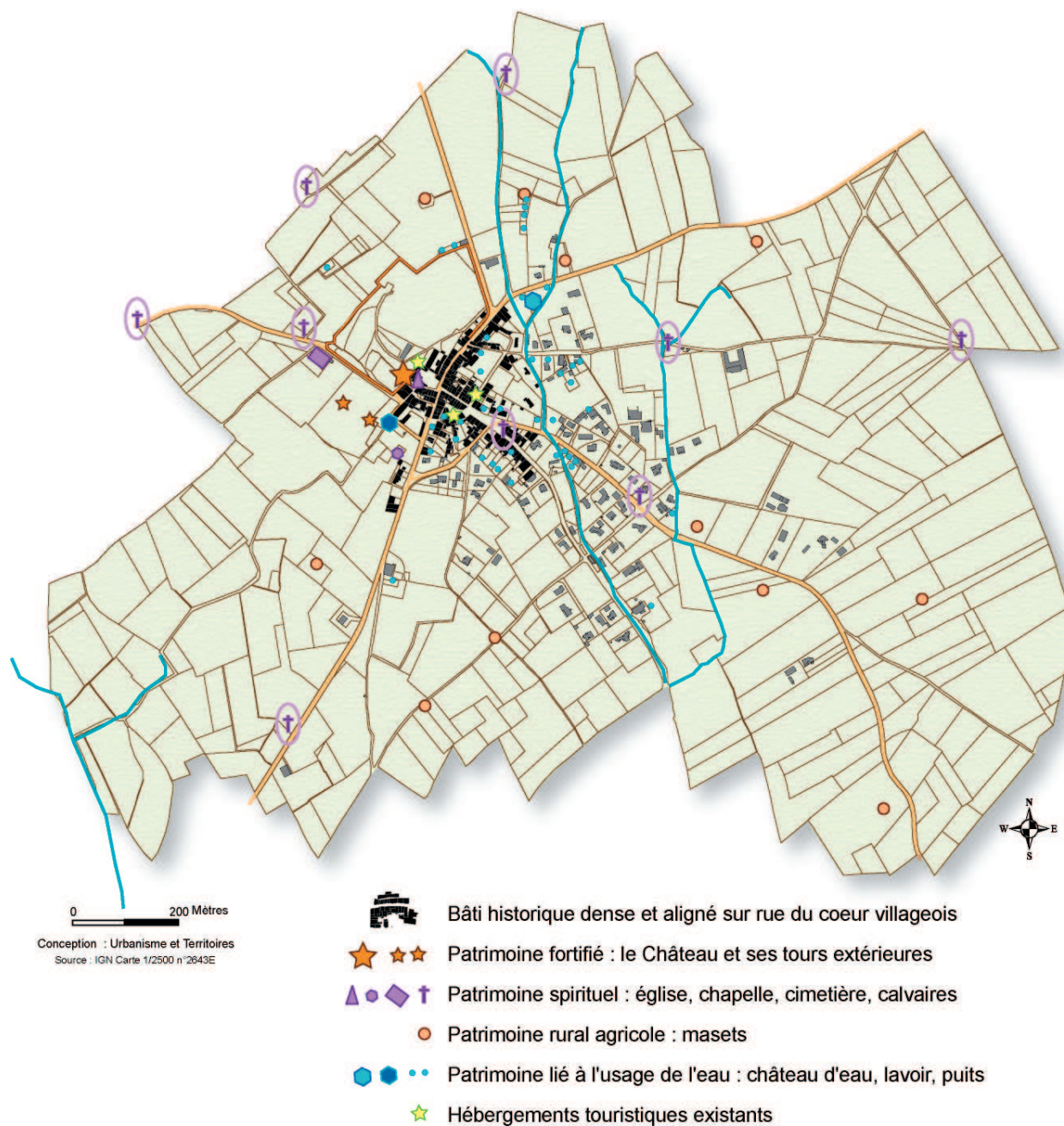
La forte prédominance de la viticulture

- Vignes
- Cultures annuelles et friches
- Vergers
- Espaces non agricoles

5. VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE



Valoriser le potentiel touristique de la commune



Le patrimoine bâti et le petit patrimoine vernaculaire constituent une force du territoire, la trace de son histoire et un atout touristique de premier ordre.

La stratégie de valorisation du potentiel touristique a pour objectif de promouvoir l'économie touristique.

Elle consiste à :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine vernaculaire,
- permettre le développement des structures d'hébergement touristique.